

# Panorama Real Estate Crédito FII

## PNRC11

### Relatório Mensal

#### Objetivo do Fundo

Proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas por meio da originação, estruturação e aplicação do seu patrimônio em ativos de crédito imobiliário.

#### Valor de Mercado

R\$ 41.010.000,00 <sup>1</sup>

#### Patrimônio Líquido

R\$ 41.143.041,93

#### Valor Patrimonial da Cota

R\$ 100,32

#### Rendimento no mês

R\$ 0,85/cota

#### Dividend Yield Anualizado

10,20%

#### Duration da Carteira

2,0 anos

#### Quantidade de Ativos

5

#### Taxa de Administração

1,00% a.a.

#### Início do Fundo

Outubro de 2022

#### Prazo do Fundo

Indeterminado

#### Gestor

AZ Quest Panorama

#### Administrador

Apex

#### Comentários do Gestor

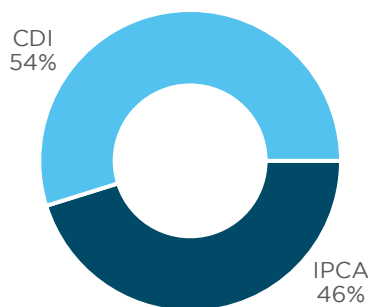
O portfólio do Fundo se manteve inalterado no mês de Junho: além dos 5 ativos investidos, se mantém ainda a alocação tática em FIIs listados (até que novas oportunidades de investimento sejam prospectadas e aprovadas).

Os dividendos do mês corrente foram impactados negativamente pela carência e pelo processo de reestruturação do CRI Hausbau. Seguimos trabalhando em alternativas para viabilizar uma solução definitiva para o empreendimento Klubhaus Jaguaré, com expectativa de alguma novidade mais concreta nos próximos 60 dias.

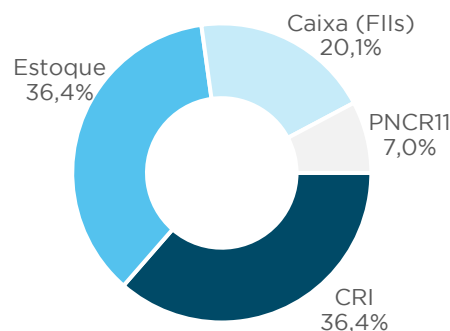
#### Abertura da Carteira

A carteira não sofreu alterações no período, mantendo as alocações anteriores. Houve apenas a movimentação .

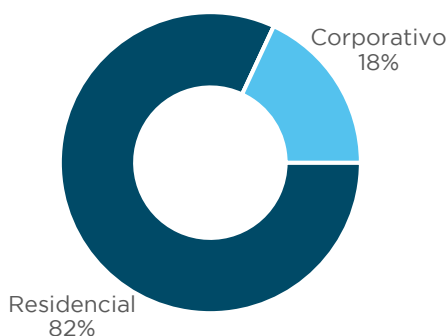
##### por indexador



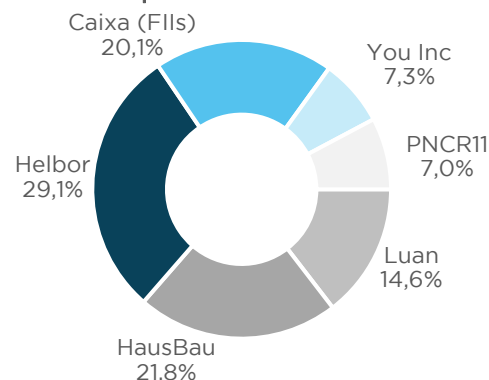
##### por tipo de operação



##### por segmento



##### por devedor



<sup>1</sup>Valor de Mercado calculado com base no preço de integralização de R\$ 100,00 multiplicado pela quantidade de cotas.

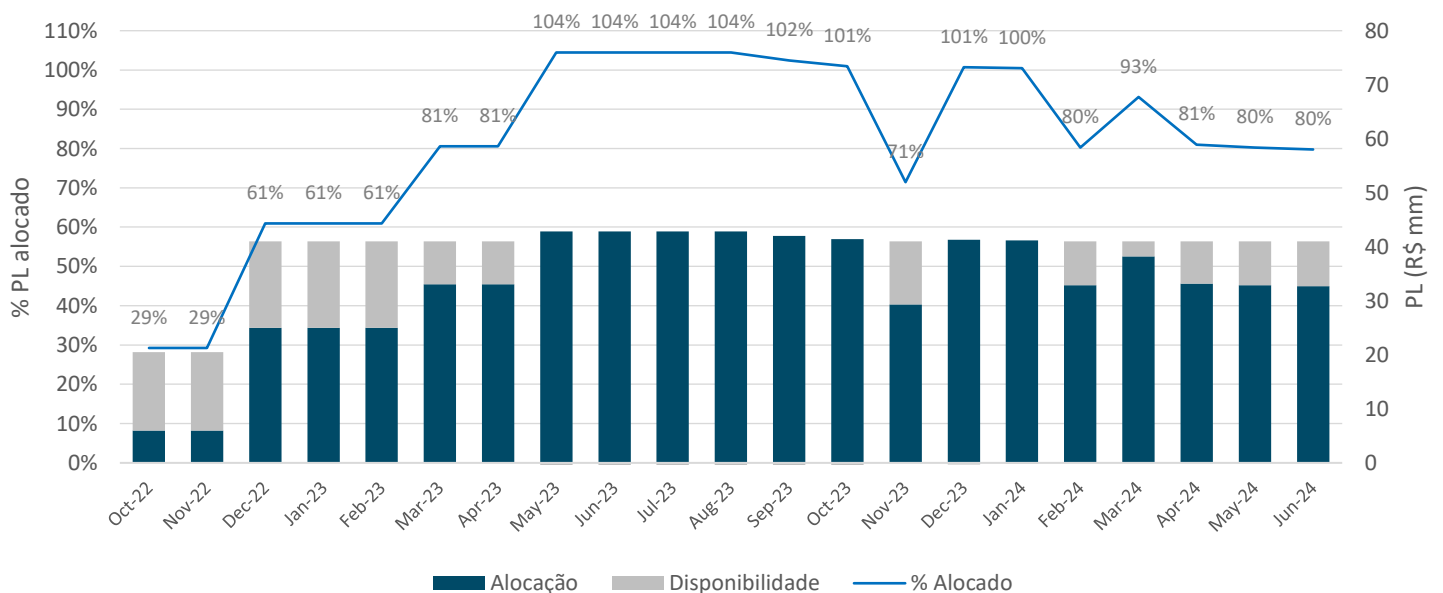
<sup>2</sup>Dividend Yield Anualizado calculado com base no dividendo do mês corrente, aplicado sobre a cota de integralização - R\$ 100,00.

**Carteira do Fundo**

Tipo	Ativo	Código Ativo	Volume (R\$)	% PL	Index.	Yield (a.a.)	Prêmio	Vencimento	Duration (anos)	Amort.	LTV
CRI	Luan	22L1215090	6.000.000	14,6%	IPCA+	10,00%	-	29/12/2025	2,40	trimestral	40,0%
CRI	Hausbau	22K1685394	9.000.000	21,9%	IPCA+	10,25%	-	27/05/2026	2,60	trimestral	65,0%
<b>(A) Total CRI</b>			<b>15.000.000</b>	<b>36,6%</b>							
Imóvel	Patteo Klabin	-	4.482.270	10,9%	CDI+	4,20%	1,00%	07/12/2026	2,20	final	66,0%
Imóvel	W Residence	-	7.526.804	18,4%	CDI+	4,20%	1,00%	06/12/2026	2,40	final	59,0%
Imóvel	Oscar Freire	-	3.000.000	7,3%	CDI+	5,50%	3,0%	12/05/2026	2,20	final	58,0%
<b>(B) Total</b>			<b>15.009.074</b>	<b>36,6%</b>							
FII	Panorama Crédito Residencial	PNCR11	2.739.127	6,7%	CDI+	4,20%	1,5%	01/06/2026	2,20	final	63,0%
<b>(C) Total FII</b>			<b>2.739.127</b>	<b>6,7%</b>							
<b>Total Alocado (A+B+C)</b>			<b>32.748.202</b>	<b>79,9%</b>							
						<b>Yield sem Prêmio</b>	<b>Yield com Prêmio</b>				
<b>Parcela IPCA +</b>			<b>15.000.000</b>	<b>45,8%</b>		10,15% a.a.	10,15% a.a.				
<b>Parcela CDI +</b>			<b>17.748.202</b>	<b>54,2%</b>		4,42% a.a.	5,13% a.a.				
(-)	Valores a desembolsar		0	0,0%							
(-)	Valores retidos		450.272	1,1%							
<b>(D) Total a liberar</b>			<b>450.272</b>	<b>1,1%</b>							
<b>Total Desembolsado (A+B+C)-(D)</b>			<b>32.297.929</b>	<b>78,8%</b>							
Caixa	Disponibilidade em Caixa	Liquidez	560.483	1,4%							
Caixa	Kinea High Yield	KNHY11	4.137.132	10,1%							
Caixa	Kinea Índice de Preços	KNIP11	4.116.536	10,0%							
<b>(C) Total FI</b>			<b>8.814.151</b>	<b>21,5%</b>							
<b>Total Geral</b>			<b>41.112.081</b>	<b>100,2%</b>							
<b>Patrimônio Líquido</b>			<b>41.010.000</b>	<b>100,0%</b>							

**Evolução da Alocação de Capital**

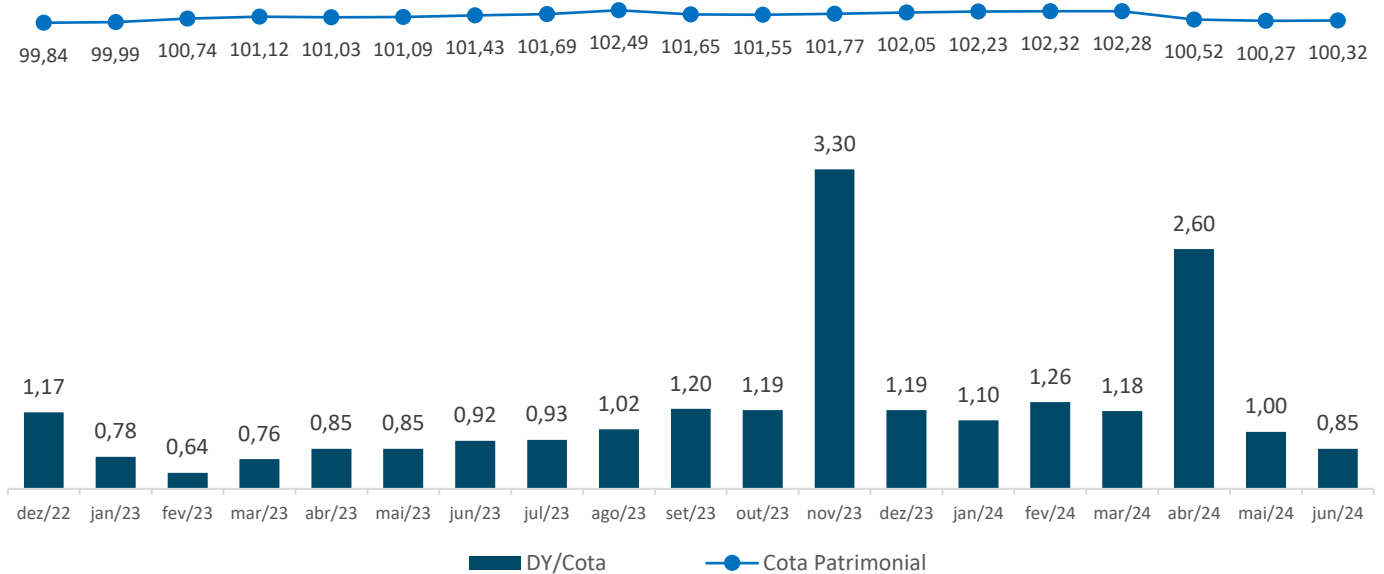
No mês de junho, o Fundo recebeu mais uma parcela de amortização do investimento realizado no PNCR11.



**Rendimentos**

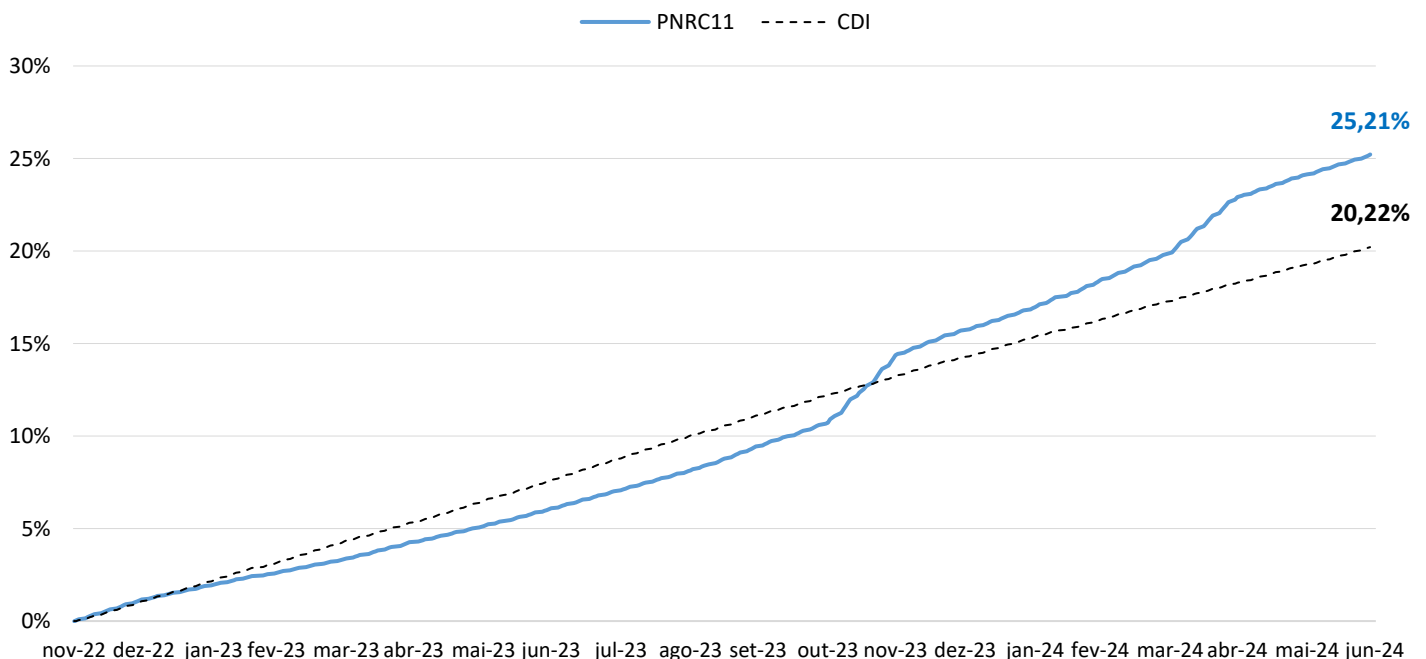
A distribuição no mês de junho foi de R\$ 0,85/cota, equivalente a um dividend yield de 10,20% a.a.. Desde o seu início, o Fundo já distribuiu R\$ 22,78/cota, sendo R\$ 1,17/cota referente ao exercício de 2022, R\$ 13,63/cota referente ao exercício de 2023 e R\$ 7,99/cota referente a 2024. Em termos patrimoniais, a cota registrou redução como consequência da amortização antecipada da operação Canvas, em abril de 2024, cujos juros acumulados da carência eram refletidos na cota.

**Rendimentos mensais (R\$/cota) e Valor Patrimonial da cota (R\$)**

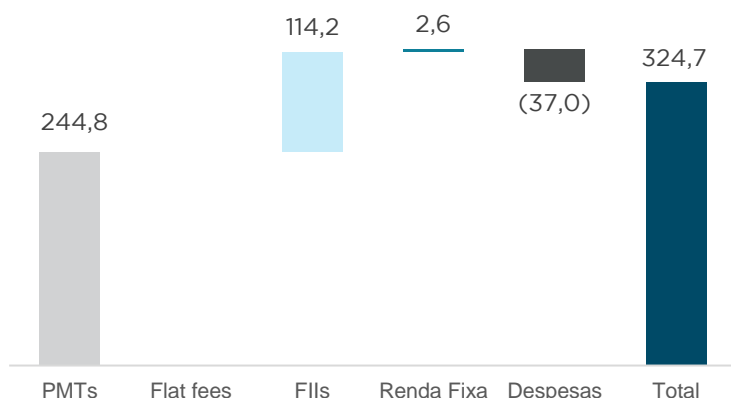


**Rentabilidade**

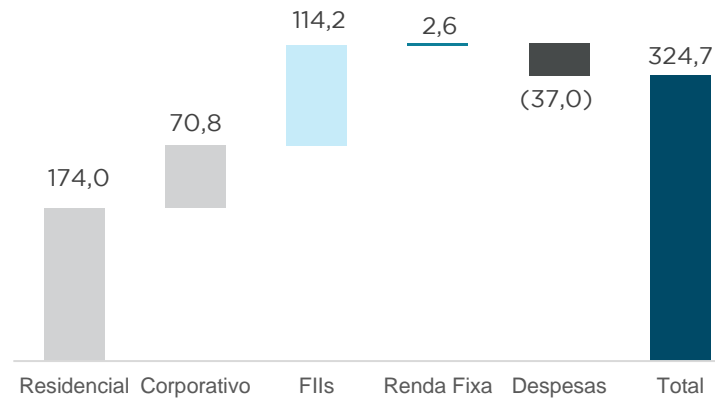
O Fundo alcançou rentabilidade acumulada de 124,7% do CDI desde o seu início, em outubro/2022. No mês de junho, a rentabilidade registrada foi de 108% do CDI (0,85% a.m. x 0,79% a.m. do CDI).



## Rendimento por Segmento (R\$ Mil)



## Rendimento por Componente (R\$ Mil)



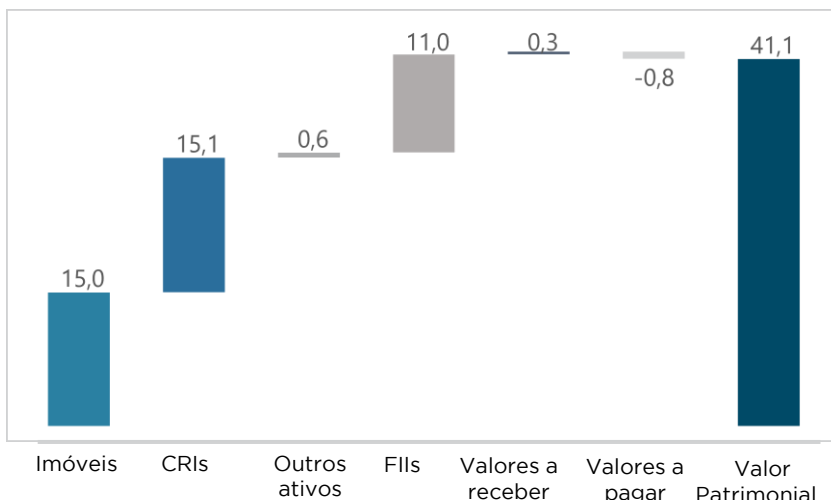
As receitas do Fundo são provenientes das operações alocadas, sendo que os CRIs e Aquisições de Estoques respondem por 67,7%, a alocação em FIs por 31,6% e as receitas financeiras por 0,7%.

## Demonstração de Resultados

	Junho/2024	2024	12 meses
<b>Receita Total</b>	<b>361.650</b>	<b>3.544.524</b>	<b>7.762.837</b>
Receita Imobiliária	247.439	3.019.937	6.784.244
Receita Financeira	114.211	524.587	978.593
<b>Despesa Total</b>	<b>(36.969)</b>	<b>(232.939)</b>	<b>(501.773)</b>
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(36.969)	(232.939)	(494.373)
Despesa Financeira	-	-	(7.400)
<b>Resultado</b>	<b>324.681</b>	<b>3.311.585</b>	<b>7.261.064</b>
Resultado por cota	R\$ 0,79	R\$ 8,08	R\$ 17,71
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	113.759	758.815	103.965
Distribuição	348.585	3.276.699	7.275.174
Distribuição por cota	R\$ 0,85	R\$ 7,99	R\$ 17,74
Resultado acumulado não distribuído - Final	89.855	793.701	89.855
<b>Dividend Yield</b>	<b>10,20%</b>	<b>15,98%</b>	<b>17,74%</b>

**Balço Patrimonial**

Junho/2024		
Imóveis	15,0	36,5%
CRIs	15,1	36,6%
Outros Ativos	0,6	1,4%
FIs	11,0	26,7%
Valores a Receber	0,3	0,8%
Valores a Pagar	(0,8)	-2,0%
<b>Valor Patrimonial</b>	<b>41,1</b>	<b>100,0%</b>



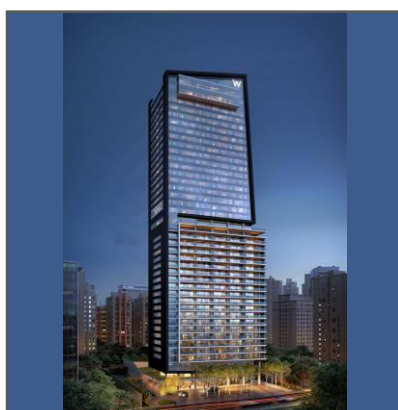
**Portfólio**



<b>Vendedor</b>	Helbor Empreend. S.A.	Aquisição de 5 unidades do empreendimento Patteo Klabin Grand Home.
<b>Modalidade</b>	Aquisição de imóveis	LTV: 66%
<b>Montante</b>	R\$ 4,5 milhões	Prêmio de recompra: 1,0%
<b>Taxa</b>	CDI + 4,20% a.a.	Remuneração do prêmio de recompra mensal.
<b>Duration</b>	2,2 anos	

**Status Projeto:** lançado em maio/2021 | **Obra:** 88,0% executada

**Atualização:** empreendimento de alto padrão localizado na Chácara Klabin, composto por 3 torres residenciais, com tipologias distintas (Torre 1: 1-2 Dorm, Torre 2: 3 Dorm, e Torre 3: 4 Dorm), além de uma área comercial dedicada ao varejo de 9.000m<sup>2</sup> no térreo do empreendimento. Projeto alcançou 89% de vendas e refletindo ganho de preço por m<sup>2</sup>. Aquisição de 5 unidades, com opção de recompra concedida à incorporadora pelo prazo de 36 meses.



<b>Vendedor</b>	Helbor Empreend. S.A.	Aquisição de 5 unidades do empreendimento W Residences SP (mesmo empreendimento do PNCR11).
<b>Modalidade</b>	Aquisição de imóveis	LTV: 59%
<b>Montante</b>	R\$ 7,5 milhões	Prêmio de recompra: 1,0%
<b>Taxa</b>	CDI + 4,20% a.a.	Remuneração do prêmio de recompra mensal.
<b>Duration</b>	2,2 anos	

**Status Projeto:** empreendimento residencial entregue em novembro/2023 | **Obra:** 100% executada e com habite-se.

**Atualização:** empreendimento de alto padrão na Vila Olímpia, composto por apartamentos para venda e hotel. Obras do residencial foram concluídas em 2023. Aquisição de 5 unidades concluídas, com opção de recompra concedida para a incorporadora pelo prazo de 36 meses. Empreendimento tem registrado vendas com ganho de preço por m<sup>2</sup>.

## Portfólio



Devedor	PNCR11 - FII
Modalidade	Aquisição de imóveis
Montante	R\$ 3,8 milhões
Taxa	CDI + 4,20% a.a.
Duration	2,2 anos

Investimento realizado via aquisição de cotas do FII PNCR11.

LTV: 59%

Prêmio de recompra: 1,5%

Fundo com pagamento de dividendos mensais.

**Status:** aprovado e lançado em novembro/2019 | **Obras** 100% - entregue em novembro/2023 e com Habite-se

**Atualização:** operação realizada pelo PNCR11, que originalmente adquiriu 35 unidades de empreendimento W Residence, situado no bairro da Vila Olímpia. Atualmente com 23 unidades em portfólio, dado o exercício da opção de recompra de 12 unidades por parte do incorporador.



Devedor	HausBau S.A.
Modalidade	CRI para obras
Montante	R\$ 9,0 milhões
Taxa	IPCA + 10,25% a.a.
Duration	2,6 anos

Funding para recomposição de impacto do elevado INCC em dois projetos da Companhia.

LTV: 65%

Pagamento de juros e correção monetária mensal, amortização trimestral a partir do 30º mês + cash sweep.

**Status:** aprovado | **Obra:** fase 1 - 45% e fase 2 - não iniciada

**Atualização:** empreendimento em análise para viabilização de recursos para conclusão da Fase 1 e 2, alinhando recursos da CEF e potenciais investidores novos para suportar os investimentos necessários para conclusão do projeto. Conversas com a Companhia e parceiros para viabilizar recursos extras para o empreendimento, cujas definições devem estar mais claras nos próximos 60 dias de quais passos serão tomados para retomada das obras.



Vendedor	You Inc S.A.
Modalidade	Aquisição de imóveis
Montante	R\$ 6,0 milhões
Taxa	CDI + 5,50% a.a.
Duration	2,2 anos

Empreendimento na R. Oscar Freire, lançado e em construção, com 86% de vendas.

LTV de 58%

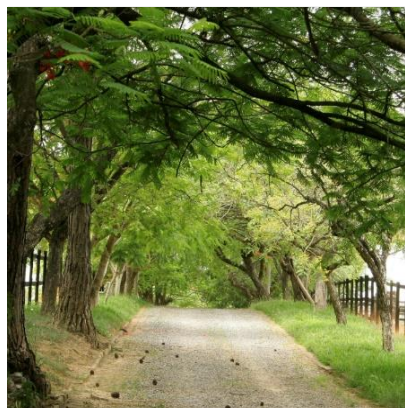
Prêmio de recompra: 3,0%

Remuneração do prêmio de recompra mensal.

**Status Projeto:** lançado em novembro/2022 | **Obra:** iniciada em junho/2023 - atualmente em 23,7% executado

**Atualização:** obras com escavação e fundação concluídas, iniciando concretagem das lajes dos subsolos. Conclusão está prevista para maio/2025. Financiamento do Itaú. Vendas do empreendimento em 86% e preços praticados na casa dos R\$ 25.000-26.000/m<sup>2</sup> nos produtos de maior metragem. Operação teve a recompra exercida e a exposição atual no investimento é de R\$ 3,0 milhões.

## Portfólio



<b>Devedor</b>	Luan Adm. De Bens Ltda	Investimento na aquisição de área para loteamento de alto padrão em São Roque, SP.  LTV: 40%  Pagamento de juros e correção monetária mensal, amortização trimestral a partir do 24º mês.
<b>Modalidade</b>	CRI para aquisição	
<b>Montante</b>	R\$ 6,0 milhões	
<b>Taxa</b>	IPCA + 10,00% a.a.	
<b>Duration</b>	2,4 anos	

**Status:** em aprovação final fase 1 | **Obra:** não Iniciada (previsão 3T2024)

**Atualização:** projeto em estágio adiantado, com pré-lançamento realizado em SP e com vendas registradas de cerca de 60 lotes com preços que alcançaram R\$ 1.200/m<sup>2</sup> (lotes de 2.000m<sup>2</sup>). Lançamento oficial reprogramado para 3T24 e as obras para preparação estão em curso no empreendimento. Projeto contará com uma série de diferenciais como um Hotel VIK Wine Chile, dentre outras estratégias comerciais para vocacionar o projeto.

# AZQUEST

## — PANORAMA —

[www.azqpanorama.com.br](http://www.azqpanorama.com.br) | [contato@azqpanorama.com.br](mailto:contato@azqpanorama.com.br) | +55 11 3168-0680



Este relatório foi elaborado pela AZ Quest Panorama Ltda., sob sua responsabilidade e tem caráter meramente informativo, não podendo ser distribuído, reproduzido ou copiado sem a sua expressa concordância. A AZ Quest Panorama Ltda. não se responsabiliza por erros de avaliação ou omissões. Os investidores têm que tomar suas próprias decisões de investimento.

Este relatório é um informativo e destinado aos cotistas do fundo, não representando oferta ou publicidade. Verifique a tributação aplicável. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e o regulamento do fundo de investimento antes de qualquer decisão de investimento. Verifique a data de início das atividades deste Fundo. Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses.